

**EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 39ª VARA CÍVEL DO FÓRUM JOÃO
MENDES**

Processo nº: 1011013-38.2021.8.26.0100

Requerente: Condomínio Edifício Centro Comercial Luiz Antônio.

Requerido: Worktime Assessoria Empresarial LTDA.

LAURA TEIXEIRA PORTO REIS, arquiteta e urbanista, CAU A62878-6 e engenheira civil
CREA: 5063222621 nomeada (fls. 297) nos autos pelo juízo na Ação de **Execução de Título
Extrajudicial**, vem, mui respeitosamente, à presença de V. Exa, apresentar:

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Janeiro de 2024

1. Considerações Preliminares:

O presente laudo visa estabelecer o valor de mercado mais provável, atual e à vista do imóvel situado a Av. Brigadeiro Luiz Antônio, 2344 – Loja 09 – Ed Centro Comercial Luiz Antônio - Centro – São Paulo – SP.

Na presente avaliação, assume-se que os elementos constantes da documentação oferecida a signatária estão corretos e que as informações fornecidas por terceiros foram de boa fé e são confiáveis.

2. O Imóvel:

O imóvel é uma loja, com vaga de garagem no subsolo, localizada no térreo de um edifício comercial, na região da Av. Paulista. Nesse edifício as salas comerciais possuem entre 28 e 365m² de área com sanitários e vaga de garagem. O local conta com elevador, escada de emergência e portaria.

A loja está localizada no térreo que possui pouco mais de 10 lojas, a direita de quem entra, no fundo da área destinada e tratada como hall de entrada. Possui portaria e elevadores de acesso as salas comerciais.

O local, conforme consta em sua matrícula, possui:

Área: 20,80 m²;

Jirau: 10,35 m²;

Garagem: 6,50 m²

Área Comum: 20,60 m².

O condomínio possui em torno de 60 anos.

A loja possui entrada e dois pavimentos, sendo que o segundo pavimento é um mezanino com pé direito reduzido e escada de madeira para acesso, o segundo pavimento conta com banheiro. Forro de gesso acartonado, luminária embutidas, piso em laminado de madeira, e elétrica original com novos pontos adicionado de forma externa.

Nota-se que tanto a pintura quanto o piso precisam de renovações, assim como o forro, pois estão sujos, antigos, trincados ou rachados, descolando ou soltos. O que classificaria o estado de conservação como necessitando de reparos simples a importantes.

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Processo:	1011013-38.2021.8.26.0100
Endereço:	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 2344
Bairro:	Bela Vista
Município:	São Paulo
Apartamento:	Loja 09
Condomínio:	Centro Comercial Luiz Antonio
Bloco:	
Pavimento:	Térreo
Área Útil	31,15
Área Comum	27,1
Área Real Total:	66,25
Fração Ideal:	0,57900
Vagas:	1
Matrícula:	123.574
Cadastro Municipal:	099.063.0591-8

Figura 1: Dados do Imóvel

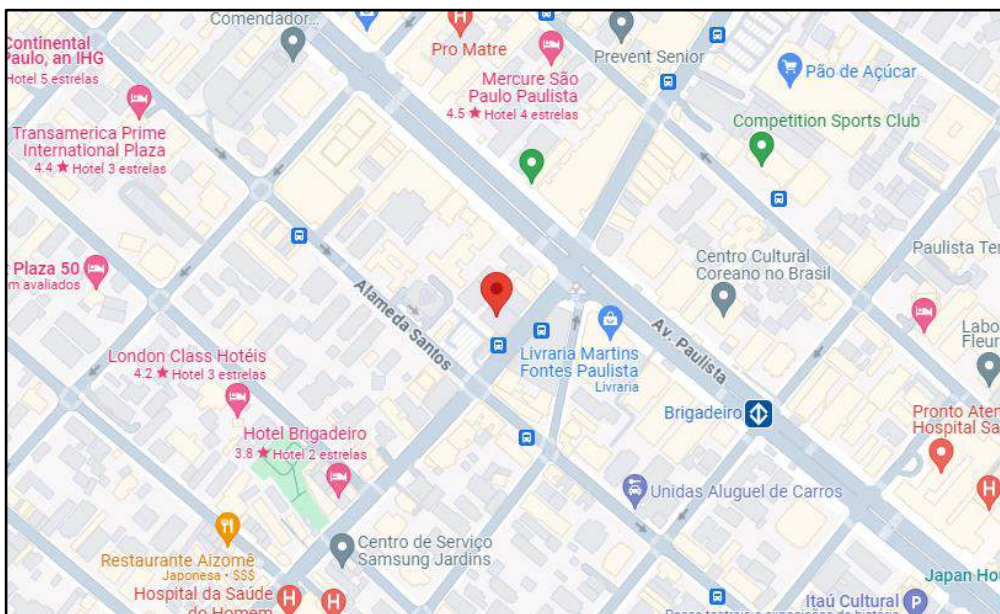


Figura 2 - Localização Google Maps

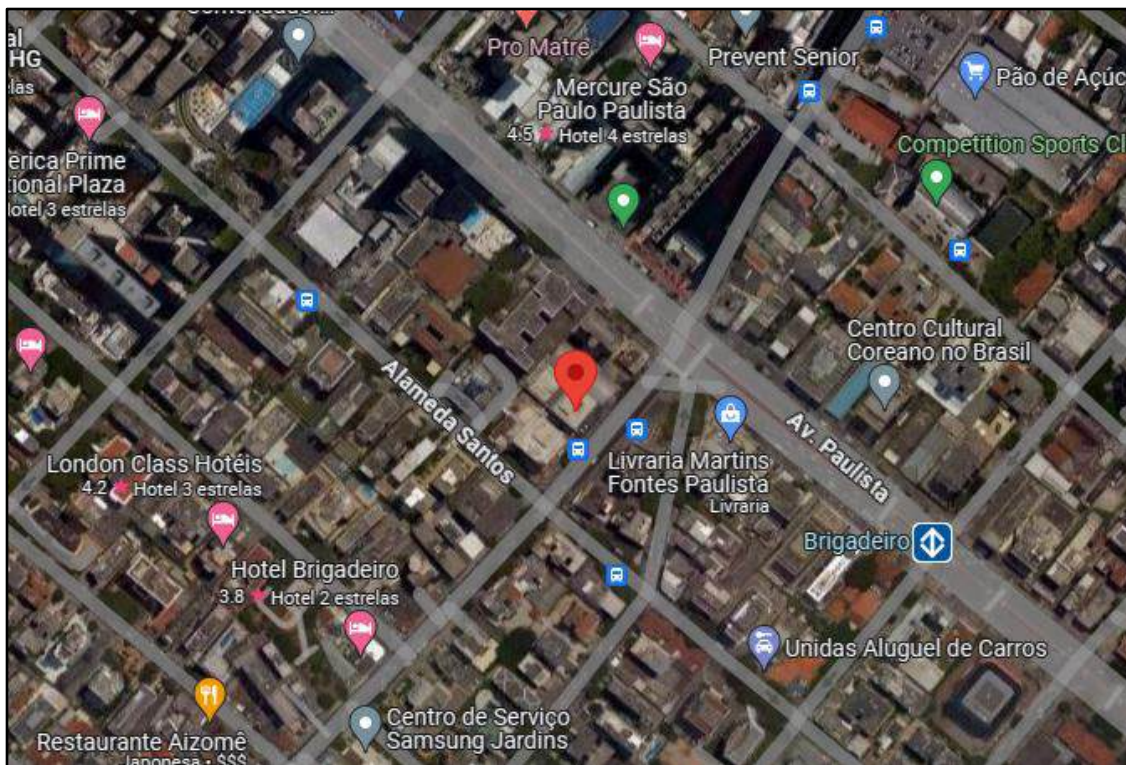


Figura 3 - Localização Imagem Aérea – Google Maps

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		4º REGISTRO DE IMÓVEIS	
de São Paulo		de São Paulo	
matricula	ficha	São Paulo, 14 de OUTUBRO de 1996	
123.574	01		
<p>IMÓVEL: LOJA Nº 9 localizada no andar térreo do CENTRO COMERCIAL LUIZ ANTONIO, com entrada pelos nºs 2344 e 2362 da Avenida Brigadeiro Luiz Antonio, no 17º Subdistrito - Bela Vista, com a área útil construída de 20,80m2., mais a área construída de 10,35m2 de girau, mais a área construída de 6,50m2., correspondente as coisas indivisíveis e de propriedade e uso comum e mais a área de 20,60m2., correspondente a parte ideal para estacionamento de um automóvel na garagem coletiva, localizada no 2º subsolo e em parte do 1º subsolo, totalizando a área vendável de 66,25m2; a parte ideal no terreno correspondente a área útil construída e nas coisas de propriedade e uso comum é de 7,73m2 ou seja 0,579% do todo.</p>			

Figura 4: Matrícula 72.160 – fls. 130 a 136

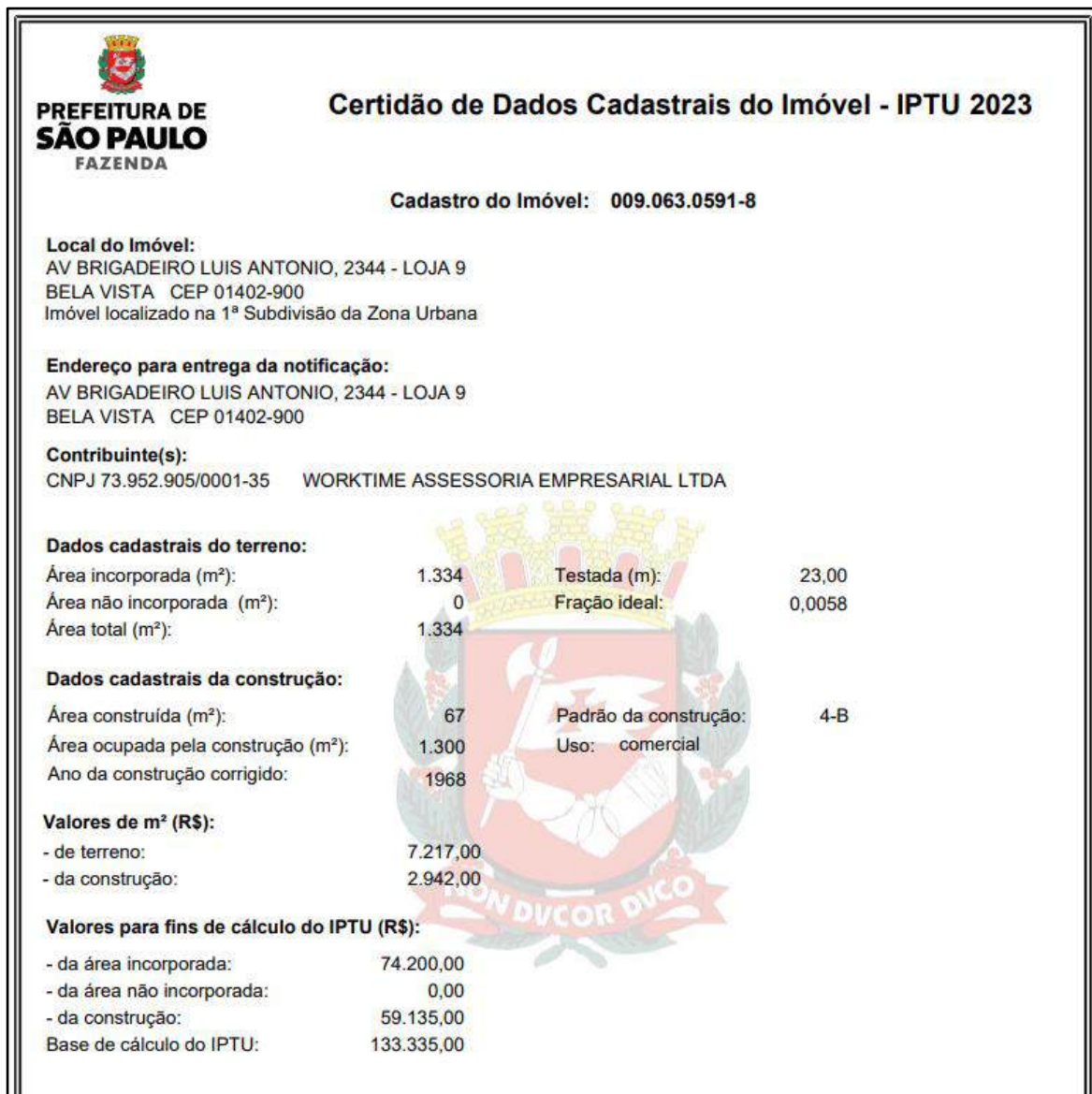


Figura 5: IPTU

3. Região/Condomínio:

Trata-se de uma região de classe média, média alta e alta, em um ponto bem localizado da cidade de São Paulo. O centro, onde está localizado o imóvel, conta com completa infraestrutura, além de estar próximo a grandes avenidas como, por exemplo, a Av. Paulista.

O local é dotado de todos os melhoramentos públicos, contando com metro, trem e ônibus, além de ter vias pavimentadas e sinalizadas. Existem escolas, hospitais, delegacias, clínicas, faculdades, farmácias, hotéis, centros comerciais entre outros itens de utilidade geral.

4. Vistoria:

A vistoria foi realizada no dia 05/12/2023 e não compareceram nenhuma das partes. Entretanto o zelador Francisco Barbosa, e o inquilino do local Michel Marin dos Santos Silva abriram a loja e permitiram a entrada e realização de relatório fotográfico.

5. Avaliação:

Para este laudo optou-se pelo método comparativo direto de dados de mercado com aplicação de fatores, uma vez que foram coletadas amostras suficientes para a avaliação.

Fatores utilizados para homogeneização:

- Fo – de acordo com a elasticidade da amostra = 10%;
- Foc – de acordo com a idade aparente e estado de conservação do imóvel observado;
- Ic – de acordo com o padrão construtivo do imóvel observado;
- EC – De acordo com o estado de conservação

6. Formulário:

A seguir serão demonstradas as fórmulas a serem utilizadas na elaboração da avaliação do imóvel observado.

$$\text{Valor do Imóvel: } V = Au \times q$$

Onde,

Au – área útil em m²;

q – valor unitário do apartamento do edifício em R\$/m².

A depreciação do imóvel é dada pela idade e estado de conservação e obtida pelo método de Ross- Heidecke, portanto temos que:

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Idade do Imóvel:	56
Estado de Conservação:	F
Padrão:	Padrão Simples
% Vida:	80%
Coefficiente de Ross-Heidecke - k	0,1870
IUP	4,158
Foc	0,3496

Figura 6: Dados do Imóvel Avaliando

Porcentagem Vida	
$\% \text{ de Vida} = \frac{56}{70} = 80,00\%$	

Figura 7: Porcentagem de vida imóvel avaliando

Cálculo de Foc	
$Foc = R + K \times (1-R) = 0,2 \quad 0,187 \times (1-0,20) = 0,3496$	

Figura 8: Cálculo de FOC imóvel avaliando

Tabela 1 – Vida referencial (IR) e o valor residual (R) para as tipologias deste estudo

Classe	Grupo	Padrão	Idade Referencial – Ir (anos)	Valor Residual – R (%)
1. RESIDENCIAL	1.1 APARTAMENTO	1.1.1 – Padrão Econômico	60	20%
		1.1.2 – Padrão Simples	60	20%
		1.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		1.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		1.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		1.1.6 – Padrão Luxo	50	20%
2. COMERCIAL E SERVIÇO	2.1 ESCRITÓRIO	2.1.1 – Padrão Econômico	70	20%
		2.1.2 – Padrão Simples	70	20%
		2.1.3 – Padrão Médio	60	20%
		2.1.4 – Padrão Superior	60	20%
		2.1.5 – Padrão Fino	50	20%
		2.1.6 – Padrão Luxo	50	20%

Figura 9: Tabela de Padrão e Idade Referencial

Para a obtenção do Estado de Conservação (EC) utiliza-se o Quadro 1 do Índice de Unidades Padronizadas (UIP) – 2019 – Ibape SP.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec

Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.

O valor de K é obtido através da Tabela 2 do Índice de Unidades Padronizadas (UIP) – 2019 – Ibape SP, e calculado conforme abaixo.

Estado de Conservação – Ec								
Idade em % da vida	A	B	C	D	E	F	G	H
	0,00%	0,32%	2,52%	8,09%	18,10%	33,20%	52,60%	75,20%
80%	0,2800	0,2791	0,2729	0,2573	0,2293	0,1870	0,1327	0,0694
81%	0,2670	0,2661	0,2602	0,2454	0,2186	0,1783	0,1265	0,0662

Figura 10: Estado de Conservação

7. Valor do Imóvel:

O valor do imóvel é obtido através da expressão a seguir:

Valor do Imóvel:	
Au X q	
31,15 m ² X R\$ 8.883,40 /m ²	
R\$	276.717,97

Portanto, o valor total encontrado para loja 09, arredondado é de: **R\$ 280.000,00 (Duzentos e oitenta mil reais) janeiro 2024.**

8. Considerações Finais:

O presente Laudo Técnico consta com 09 (nove) páginas, com esta última datada e assinada. Em anexo, relatório fotográfico, amostras e cálculos completos.

São Paulo, 10 de janeiro de 2024



Arq. Laura Teixeira Porto Reis

ANEXOS

Anexo 1 - Relatório Fotográfico

Anexo 2 - Amostras

Anexo 3 - Memorial de Cálculos

Anexo 1 - Relatório Fotográfico



Foto 1: Fachada



Foto 2: Entrada

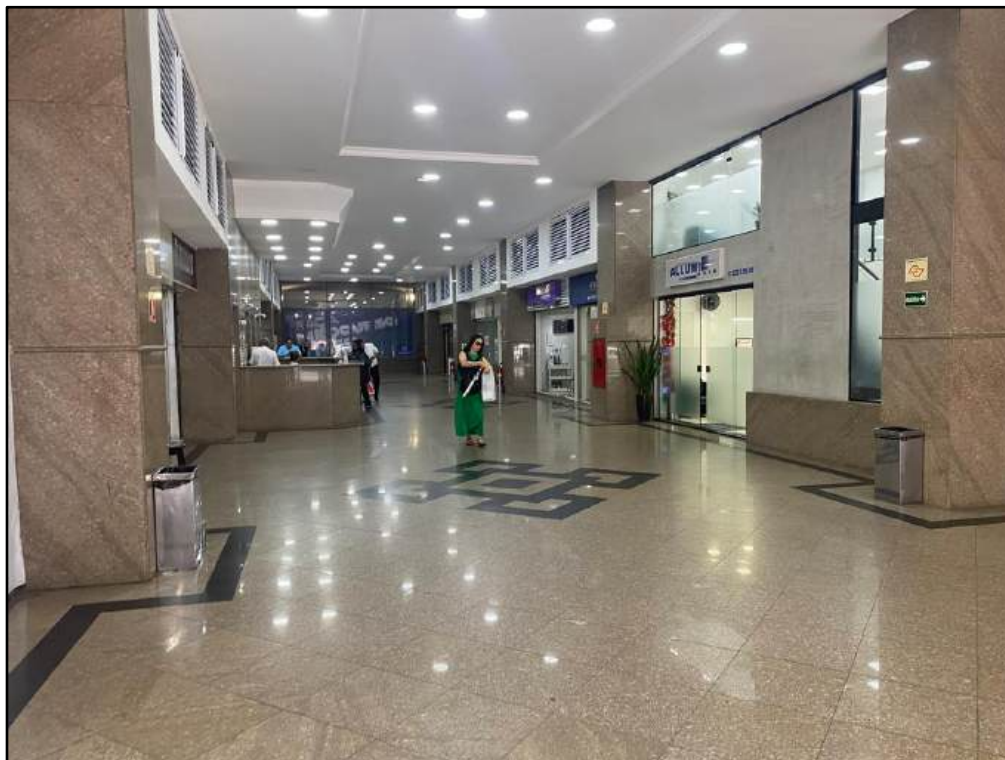


Foto 3: Acesso as unidades



Foto 4: Piscina

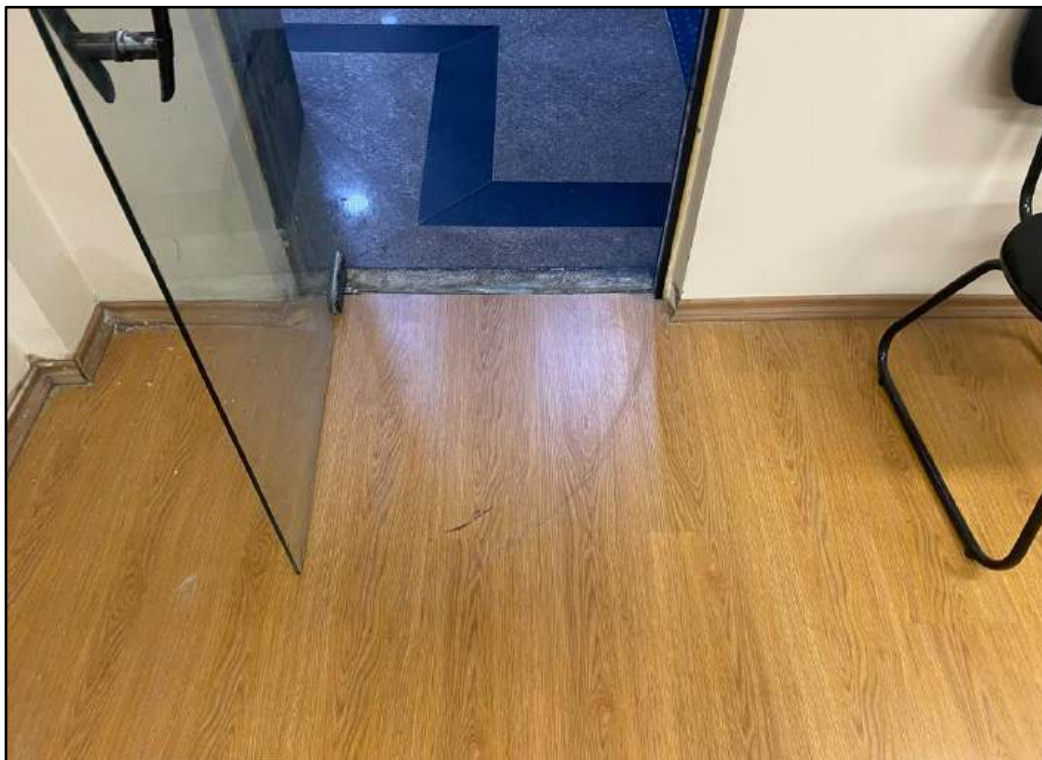


Foto 5: Entrada da loja



Foto 6: Entrada



Foto 7: Forro



Foto 8: Forro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURA TEIXEIRA PORTO REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 11:47, sob o número WJMJ24400230015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011013-38.2021.8.26.0100 e código XIZxtrmwq.



Foto 9: Escada

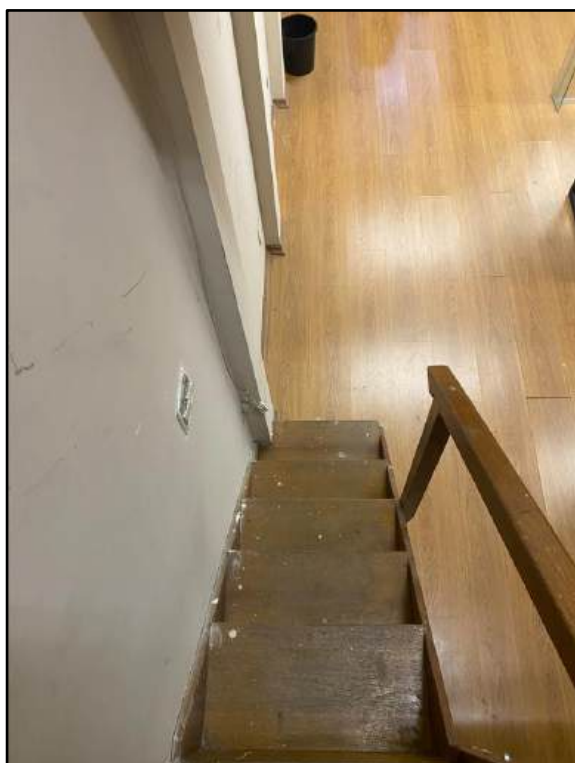


Foto 10: Escada



Foto 11: Mezanino



Foto 12: Mezanino



Foto 13: Iluminação



Foto 14: Mezanino



Foto 15: Janela área externa



Foto 16: Piso



Foto 17: Mezanino



Foto 18: Banheiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por LAURA TEIXEIRA PORTO REIS e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 11/01/2024 às 11:47, sob o número WJMJ24400230015. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1011013-38.2021.8.26.0100 e código XIZxtrmwq.



Foto 19: Escada



Foto 20: Parede/Pintura



Foto 21: Elétrica

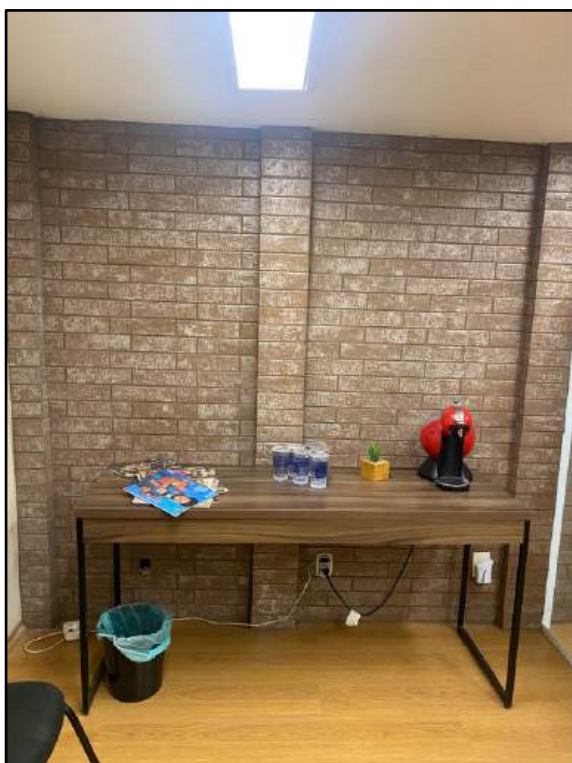


Foto 22: Acabamento



Foto 23: Escritorio



Foto 24: Vista Externa da loja

Anexo 02 – Amostras

Dados dos Elementos															
Elemento	Endereço	Valor (R\$)	Tipo	Sanitários	Vagas	Área (m²)	qu(R\$/m²)	Idade	lc	Ec	Depreciação	%V	K	Foc	Fo
1	Av. Brigadeiro Luiz Anonio	R\$ 350.000,00	Oferta	1	1	38,00	9210,53	60	4,158	E	18,10%	86%	0,1640	0,3312	0,90
2	Av. Brigadeiro Luiz Anonio	R\$ 280.000,00	Oferta	1	1	40,00	7000,00	60	4,158	E	18,10%	86%	0,1640	0,3312	0,90
3	Rua Itapeva, 26	R\$ 299.999,00	Oferta	1	1	24,00	12499,96	50	4,158	D	8,09%	71%	0,3612	0,4889	0,90
4	Av. Paulista, 726	R\$ 888.000,00	Oferta	2		62,00	14322,58	60	4,158	F	33,20%	86%	0,2625	0,4100	0,90
5	Av. Paulista, 1159	R\$ 690.000,00	Oferta	1		60,00	11500,00	50	3,742	F	33,20%	71%	0,2625	0,4100	0,90

Anexo 03 - Memorial de Cálculos

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Processo:	1011013-38.2021.8.26.0100
Endereço:	Av. Brigadeiro Luiz Antonio, 2344
Bairro:	Bela Vista
Município:	São Paulo
Apartamento:	Loja 09
Condomínio:	Centro Comercial Luiz Antonio
Bloco:	
Pavimento:	Térreo
Área Útil	31,15
Área Comum	27,1
Área Real Total:	66,25
Fração Ideal:	0,57900
Vagas:	1
Matrícula:	123.574
Cadastro Municipal:	099.063.0591-8

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	
Idade do Imóvel:	56
Estado de Conservação:	F
Padrão:	Padrão Simples
% Vida:	80%
Coefficiente de Ross-Heidecke - k	0,1870
IUP	4,158
Foc	0,3496

Tabela 1: Dados do Imóvel

APLICAÇÃO DOS FATORES - HOMOGENEIZAÇÃO															
Fator Oferta				Fator Padrão Construtivo				Fator Depreciação				Resultado da Aplicação dos Fatores			
Elemento	Valor Unitário R\$/m²	Fator Oferta	Unitário deduzido do Fator Oferta	Ic	Fator Padrão Construtivo	Dif (R\$) Padrão Construtivo	Unitário Homogeneizado pelo Padrão	Fator Depreciação	Dif (R\$) Depreciação	Unitário Homogeneizado pelo Depreciação	Fator Depreciação	Unitário só com fator oferta	Padrão Construtivo + Depreciação para a média	Coef. Geral homog. Para média saneada	
1,00	9.210,53	0,90	8.289,47	4,158	1,00	0,00	8.289,47	1,06	462,09	8.751,57	1,06	8.289,47	8.751,57	1,06	
2,00	7.000,00	0,90	6.300,00	4,158	1,00	0,00	6.300,00	1,06	351,19	6.651,19	1,06	6.300,00	6.651,19	1,06	
3,00	12.499,96	0,90	11.249,96	4,158	1,00	0,00	11.249,96	0,72	-3.205,13	8.044,83	0,72	11.249,96	8.044,83	0,72	
4,00	14.322,58	0,90	12.890,32	4,158	1,00	0,00	12.890,32	0,85	-1.897,76	10.992,57	0,85	12.890,32	10.992,57	0,85	
5,00	11.500,00	0,90	10.350,00	3,742	1,11	1.150,61	11.500,61	0,85	-1.523,76	8.826,24	0,85	10.350,00	9.976,85	0,96	
Média	10.906,61		9.815,95				10.046,07			8.653,28		9.815,95	8.883,40		
Desvio Padrão	2.859,11						2.682,05			1.572,45		2.573,20	1.684,31		
Coef. Var.	26,21%						26,70%			18,17%		26,21%	18,96%		
Superior (+30%)	14.178,60		12.760,74				13.059,90			11.249,26		Superior (+30%)	11.548,42		
Inferior (-30%)	7.634,63		6.871,17				7.032,25			6.057,30		Inferior (-30%)	6.218,38		
Cálculo do Unitário (médio): 8.883,40															
Intervalo de confiança de 80%: 1.291,19															
Fórmula = $t \cdot X_s / (n-1)^{1/5}$															
t = (n-1): 4,00															
Desvio Padrão (s): 1.533															
Avaliação R\$/m²: R\$ 8.883,40															
Intervalo inferior: 7.592,21															
Intervalo superior: 10.174,60															
Amplitude: 25,38%															

Tabela 2: Homogeneização

